



مِنِيَّةُ الْعُلَيَّا

تَطْوِيرُ مَدِينَةِ الرَّيَاضِ

مِنَةُ التَّنْفِيذِيَّةِ الْعُلْيَا لِتَطْوِيرِ الدَّرْعِيَّةِ

# برنامج تطوير الدرعية

الخطط الأولى

شعبان ١٤٢١هـ



**بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ**





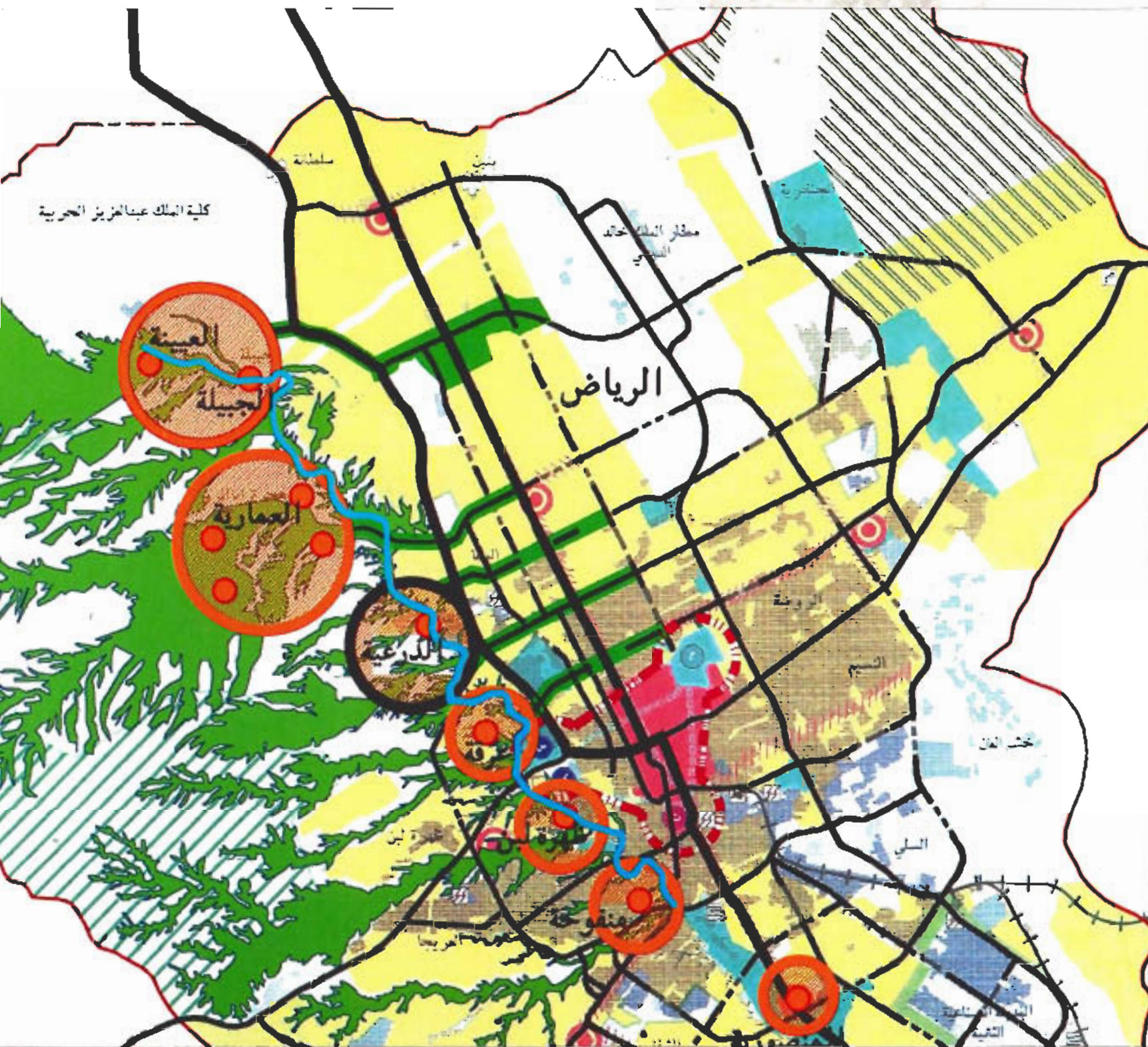
## برنامج تطوير الدرعية المنطقة الأولى

صدر الأمر السامي الكريم رقم ٥٢٨ / م تاريخ ١٧ / ٦ / ١٤١٩ هـ  
بالموافقة على البرنامج المقترح لتطوير الدرعية، وأن تتولي  
الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مسؤولية تنفيذ هذا البرنامج  
وتشكيل لجنة تنفيذية في إطار الهيئة برئاسة صاحب السمو  
الملكى رئيس الهيئة العليا وعضوية عدد من المسؤولين من  
الجهات ذات العلاقة، وقد نص الأمر السامي الكريم على مراجعة  
التكاليف وعناصر البرنامج ومدة التنفيذ على أن يتم العمل على  
مراجعة التكاليف ووضع أولوية للبدء بالتنفيذ حسب أهمية  
العنصر وجدولته على عدة سنوات مالية بعد اعتماده بالميزانية  
والرفع عن البرنامج وتكاليفه أولاً بأول.

وتنفيذاً للتوجيه الكريم قررت اللجنة التنفيذية العليا لتطوير  
الدرعية في اجتماعها الثاني ١ / ٨ / ١٤٢٠ هـ الرفع إلى المقام  
الكريم بطلب الموافقة على اعتماد (١٤) مليون ريال للبدء في  
أعمال التخطيط والدراسات اللازمة للبرنامج ليتمكن في ضوء  
هذه الدراسة مراجعة التكاليف وعناصر البرنامج ومدة التنفيذ.

وقد صدر الأمر السامي رقم ٩٦٠ / ٢ / م بتاريخ ٢ / ١٠ / ١٤٢٠ هـ  
بالاستفادة من مبلغ الستة ملايين المرصودة لمشروع دراسات  
متنوعة بميزانية الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في تنفيذ  
الدراسات المطلوبة. وقد وافق صاحب السمو الملكى رئيس الهيئة  
على اقتطاع مبلغ ٤ ملايين ريال من المبلغ المشار إليه كانت  
مخصصة لعدد من الدراسات المهمة التي تقرر تأجيلها لإعطاء  
أولوية لتطوير برنامج الدرعية.





موقع الدرعية لمدينة الرياض

قام مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة بعد ذلك بإعداد نطاق عمل لدراسة أولية تشمل تعريف الوضع الراهن للدرعية وإعداد فكرة تطويرية ووضع برنامج تنفيذي وتقدير تكلفة التنفيذ. وتمت دعوة مجموعة من الاستشاريين لمشاركة المختصين في المركز في إعداد هذه الدراسة.

وبعد تحليل العروض تم اختيار فريق الاستشاريين المكون من:

أ- وكالة التراث والتنمية، من المملكة المغربية.

ب- دار الدراسات العمرانية، من السعودية.

ج- جماعة تصميم المجتمعات، من مصر.

وتم توقيع العقد مع مجموعة الاستشاريين في ٨ / ٣ / ١٤٢١ هـ.

وقد اكتملت هذه الدراسة الأولية مؤخراً. وفيما يلي استعراض

موجز لها على النحو التالي:

أولاً: الوضع الراهن.

ثانياً: فكرة التطوير.

ثالثاً: دور الدولة ودور القطاع الخاص.

رابعاً: البرنامج التنفيذي.

خامساً: التكاليف.

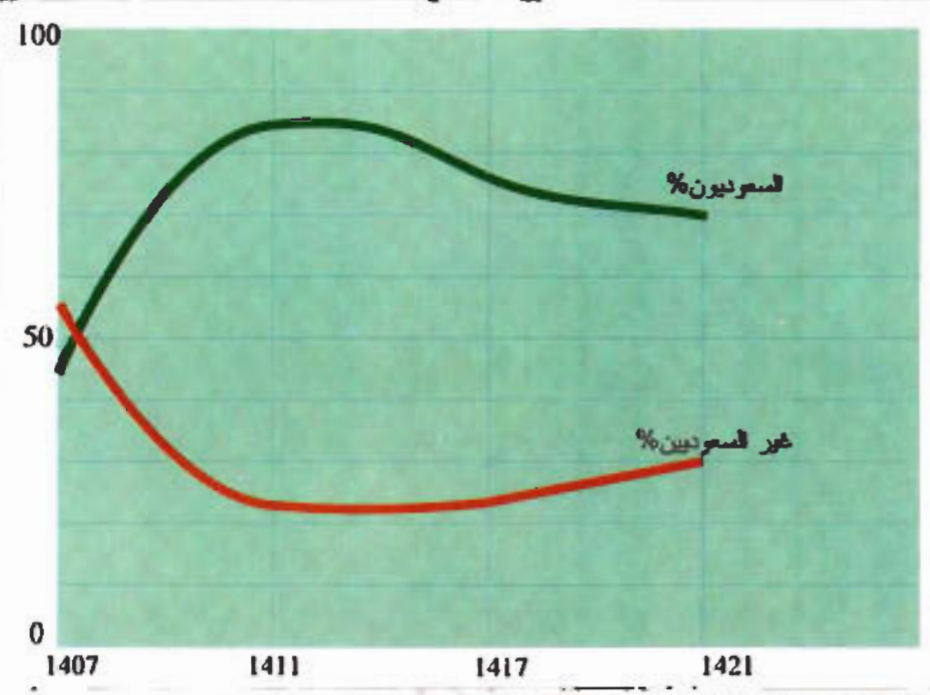
## أولاً ، الوضع الراهن ،

من خلال مسح ميداني للدرعية القديمة والحديثة تم جمع معلومات عن السكان والمزارع والعمران والاقتصاد شكلت حوالي ٤٠٠,٠٠٠ معلومة مختلفة بالإضافة إلى المعلومات المستقاة عن طريق الزيارات الميدانية والمقابلات الشخصية . وباستخدام المعادلات الرياضية الإحصائية تم تجميع هذه المعلومات وضبطها ثم تعميم نتائج العينات وتحليلها من قبل مختصين في العمران والاجتماع والتاريخ والبيئة والإحصاء والاقتصاد وفيما يلي ملخص نتائج هذه الدراسات :

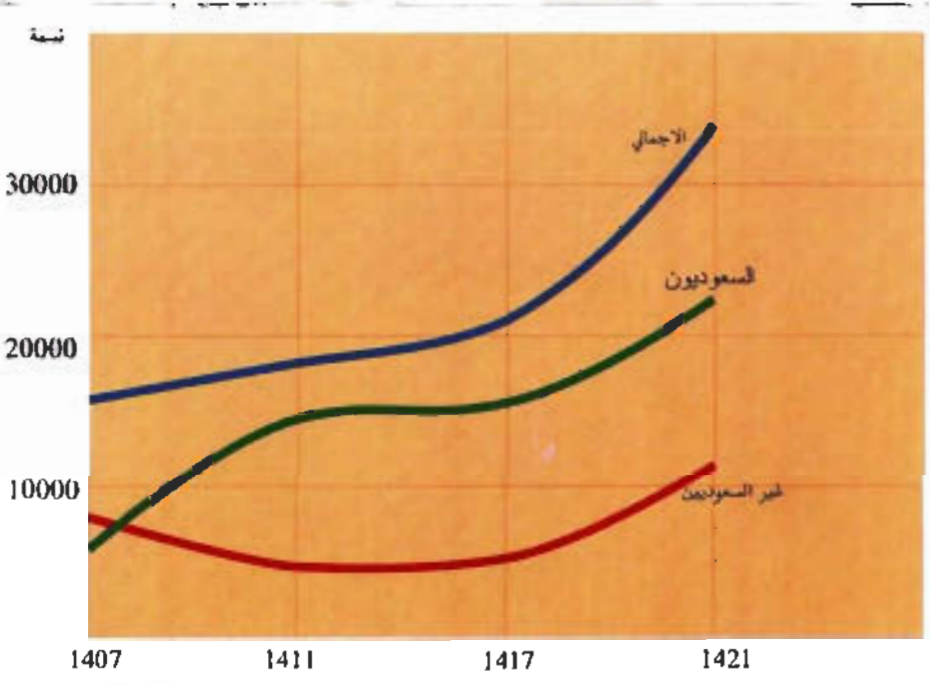
### ١- السكان والمجتمع والاقتصاد:

أظهرت نتائج المسح أن عدد سكان مدينة الدرعية بشقيها القديم والحديث يبلغ ٢٤,٠٠٠ نسمة بزيادة سنوية قدرها ١٩٪، إذ بلغ عدد السكان في مسح أجري عام ١٤١٧ هـ ٢٢,٠٠٠ نسمة، ويعيش حوالي ٩٤٪ من هؤلاء السكان ضمن أسر والنسبة الباقية للسكان العزاب الذين يتكون أغلبهم من العمال الوافدين . يمثل السكان السعوديون ٧٠٪ من سكان المدينة ولد ٢٦٪ منهم في الدرعية و ٢٨٪ منهم في مدينة الرياض، مما يؤكد الارتباط الوثيق بين الدرعية وسكانها .

ويشير الهرم السكاني للدرعية إلى أن مجتمع الدرعية عائلي ويعتبر مجتمعاً فتيماً نظراً لارتفاع نسبة الأعمار الصغرى، كما يعتبر مجتمعاً متوازناً إلى درجة كبيرة حيث تبلغ نسبة الذكور ٥٢٪ ونسبة الإناث ٤٨٪ . أما في الدرعية القديمة فيسكن قرابة ٢٤٠٠ نسمة يشكل العزاب ٧٧٪ منهم . وتتكون شريحة العزاب في غالبها من العمال الوافدين مع وجود ٤١ أسرة سعودية . كما



نسبة السعوديين وغير السعوديين (من ١٤٠١ إلى ١٤٢١)

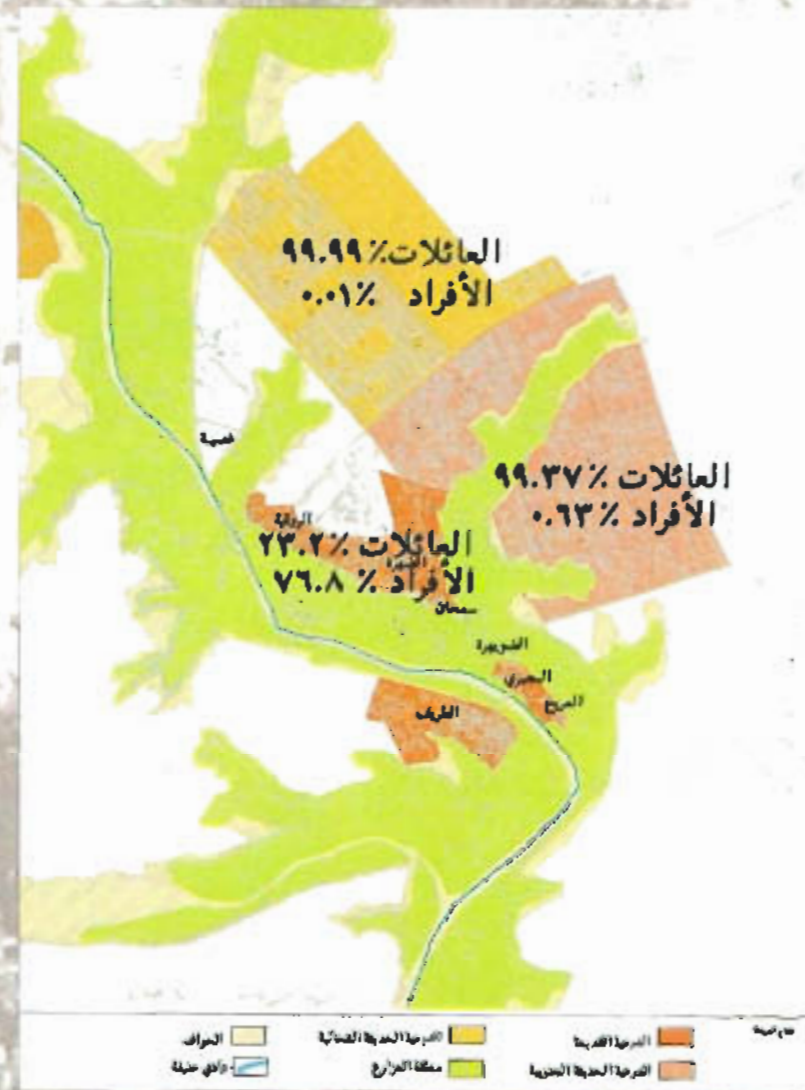


نمو السعوديين وغير السعوديين بالدرعية خلال الأعوام من ١٤٠٧ إلى ١٤٢١ هـ

أظهرت نتائج المسح أن أكثر من نصف السكان قد درسوا إلى المرحلة الثانوية فما فوق، وأن نسبة الأمية لا تتجاوز ١٧٪. ويتمتع مجتمع الدرعية بحيوية ونشاط حيث تعود ٧٥٪ من الأنشطة الاقتصادية في المدينة لسكان الدرعية. وتمتاز ملكية المزارع في الدرعية بالانتشار الأفقي ضمن ملكيات صغيرة إذ إن ٦١٪ من الأراضي الزراعية عبارة عن ملكيات خاصة لا تتجاوز مساحتها ٢ هكتارات كما أن ٤٥٪ من هذه المزارع تدار بواسطة ملاكها الأصليين.



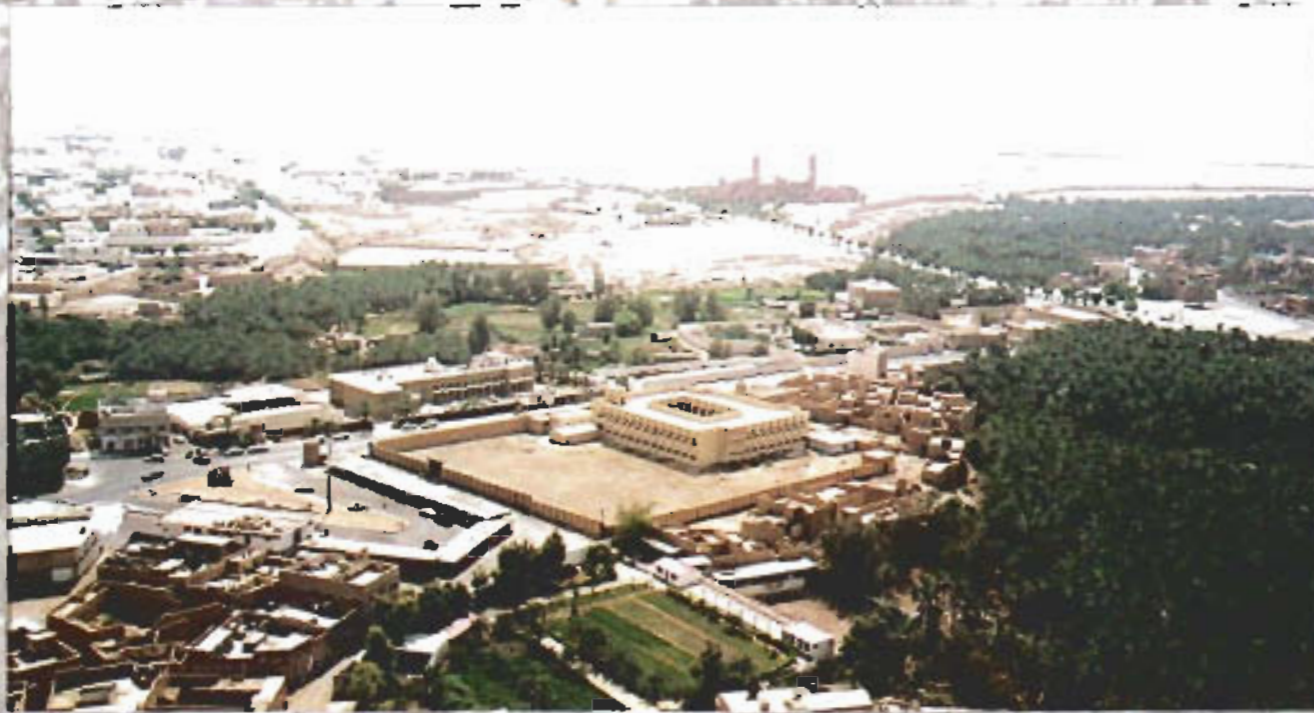
حركة الهجرة من وإلى الدرعية خلال الخمسة والعشرين سنة الماضية



نسبة العائلات والأفراد بالدرعية



نسبة السعوديين وغير السعوديين بالدرعية

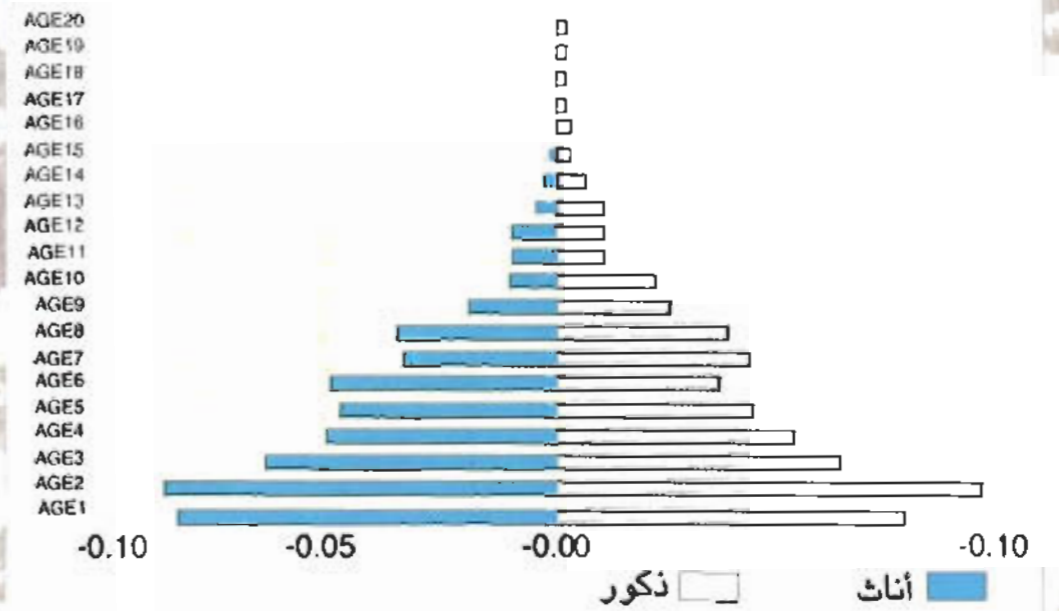


سوق المزارعين بحي سمحان

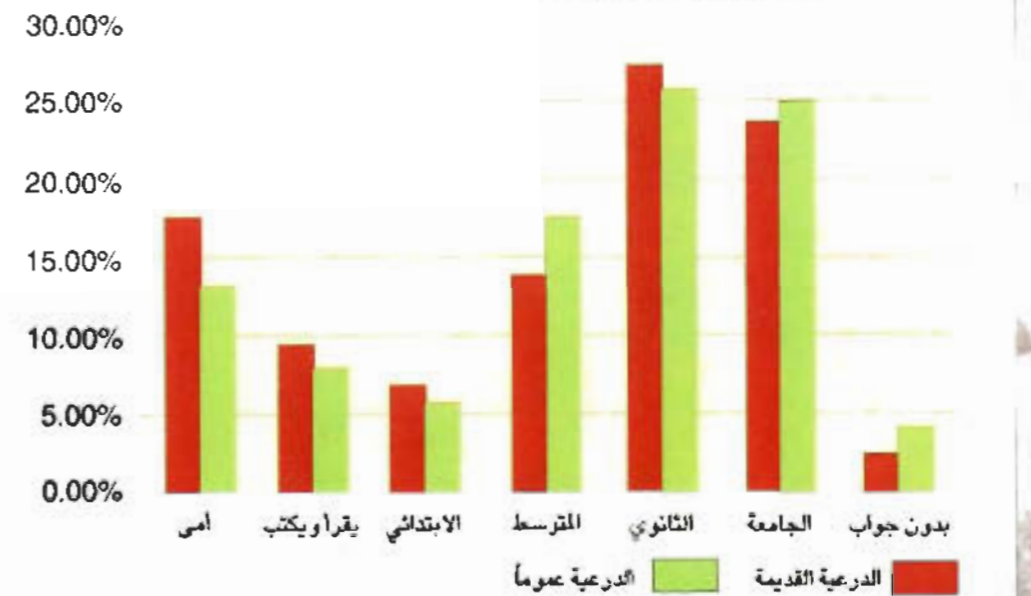


الأحياء الجديدة بالدرعية

### هرم سكان الدرعية



### مستوى التعليم داخل الدرعية







### ب- البيئة والعمران:

تعتبر الدرعية مثالاً حياً لما يمكن أن يطلق عليه استيطان الواحات على ضفاف الأودية. ويتمثل استيطان الواحات على وادي حنيفة في مجموعة من المستوطنات مثل الحابر وعرقه والعمارة التي تمتد من جنوب الوادي إلى شماله في تكامل مع العناصر البيئية المحيطة. ويركز هذا النوع من الاستيطان على الحفاظ على النواحي البيئية والتفاعل معها بشكل إيجابي والتوازن الجيد بين حجم التطوير قياساً بالمساحة المستغلة من الوادي وكذلك يضمن اختيار المواقع الملائمة للتطوير بما يقلل من الضرر على البيئة الطبيعية. وبالرغم من التدهور الذي لحق بالجوانب البيئية والعمرانية في المدينة والمناطق المحيطة بها إلا أنها ما زالت تحمل كثيراً من اللقومات التي تمكنها من استعادة مكانها. ولا يتعارض الاهتمام بإبراز خصائص استيطان الواحات مع



مثال على التخطيط العمراني المخل بالتوازن بين التطوير ومطابقة الوادي



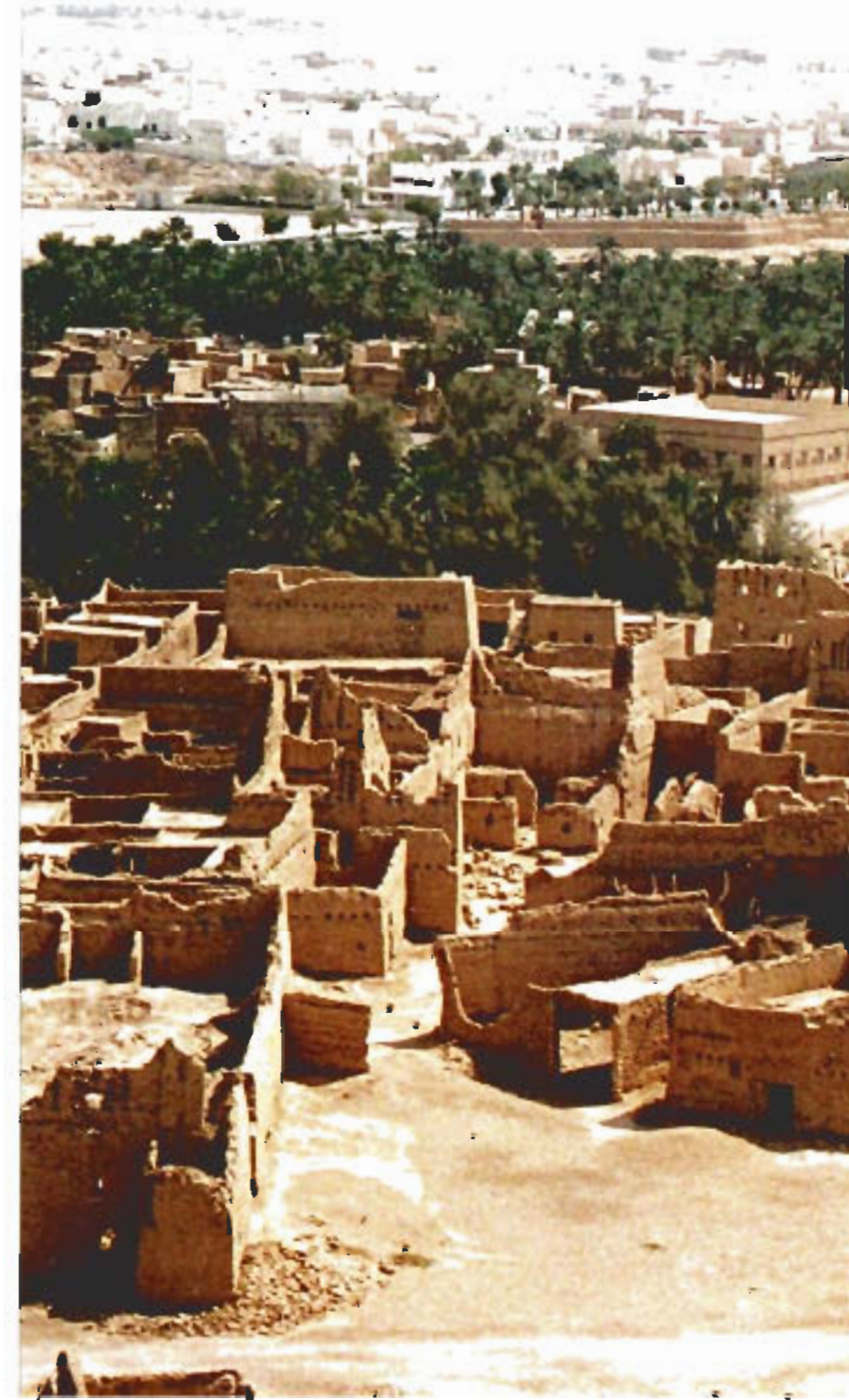
تموزج يوضح استفلال المسائل لأغراض البناء

توفير الخدمات والمرافق والنمو الاقتصادي للمدينة مع أعلى المستويات بل تعطيتها خصائصها التي تميزها عن مدينة الرياض حتى لا تصبح مجرد أحد أحيائها ذات الدخل المتوسط أو المحدود. يضاف إلى ذلك إمكانية نمو العلاقة التبادلية التكاملية بمدينة الرياض حيث تقدم الدرعية بثرائها العمراني عمقاً تاريخياً لعمران الرياض كما توفر الرياض للدرعية زخماً اقتصادياً واجتماعياً يمكن استغلال إمكاناتها الاقتصادية والترويحية.

وتحتل المزارع الصغيرة والمتوسطة مساحة كبيرة في الدرعية القديمة تغطي ١٨٥ هكتاراً تقريباً حيث توجد ٥٩ مزرعة منها ٢٦ مزرعة تقل مساحتها عن ٢ هكتارات، ويملك سكان الدرعية ٦٦٪ من هذه المزارع ويتولى أصحاب المزارع إدارة مزارعهم بشكل مباشر في ٤٦٪ من الحالات بينما تدار ٣٦٪ بطريقة المغارسة. كما يدير العمال الوافدون حوالي ١٤٪ من المزارع فقط.



طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن الرابط بين الدرعية ومدينة الرياض

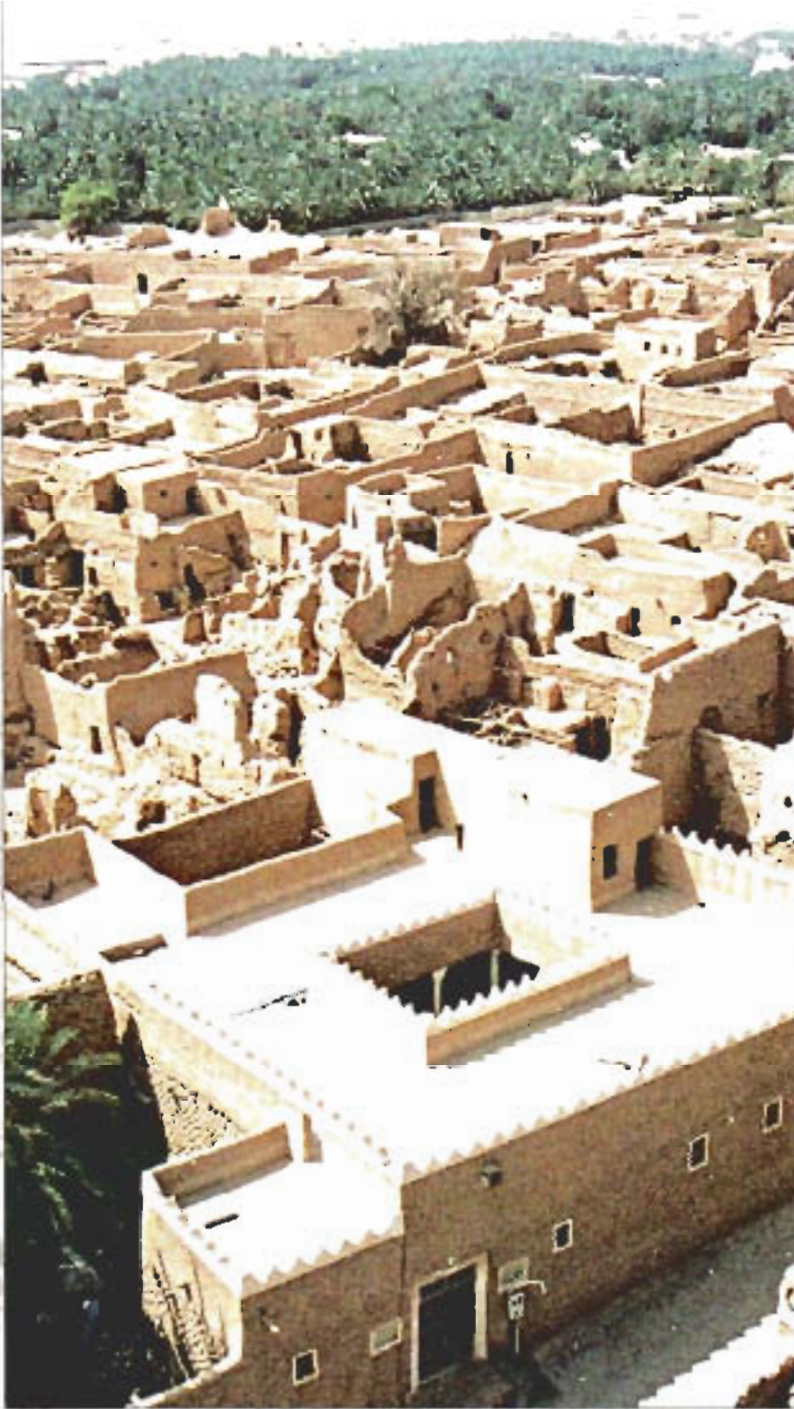


### ج- الآثار والتراث:

تتمثل القيمة التاريخية والتراثية للدرعية في كونها عاصمة الدولة السعودية الأولى ومنطلق دعوة الشيخ محمد بن عبد الوهاب والتي ما زالت مصدر إلهام للفكر الإسلامي المتجدد في أرجاء العالم الإسلامي. وتمثل القيمة التاريخية والتراثية والفكرية للدرعية نموذجاً للحضارة الإسلامية بشكل يفيد النماذج الأخرى في البلاد الإسلامية ويساهم في بلورة معان أصيلة تضاف للتراث العمراني العالمي.

### د- العلاقة مع مدينة الرياض:

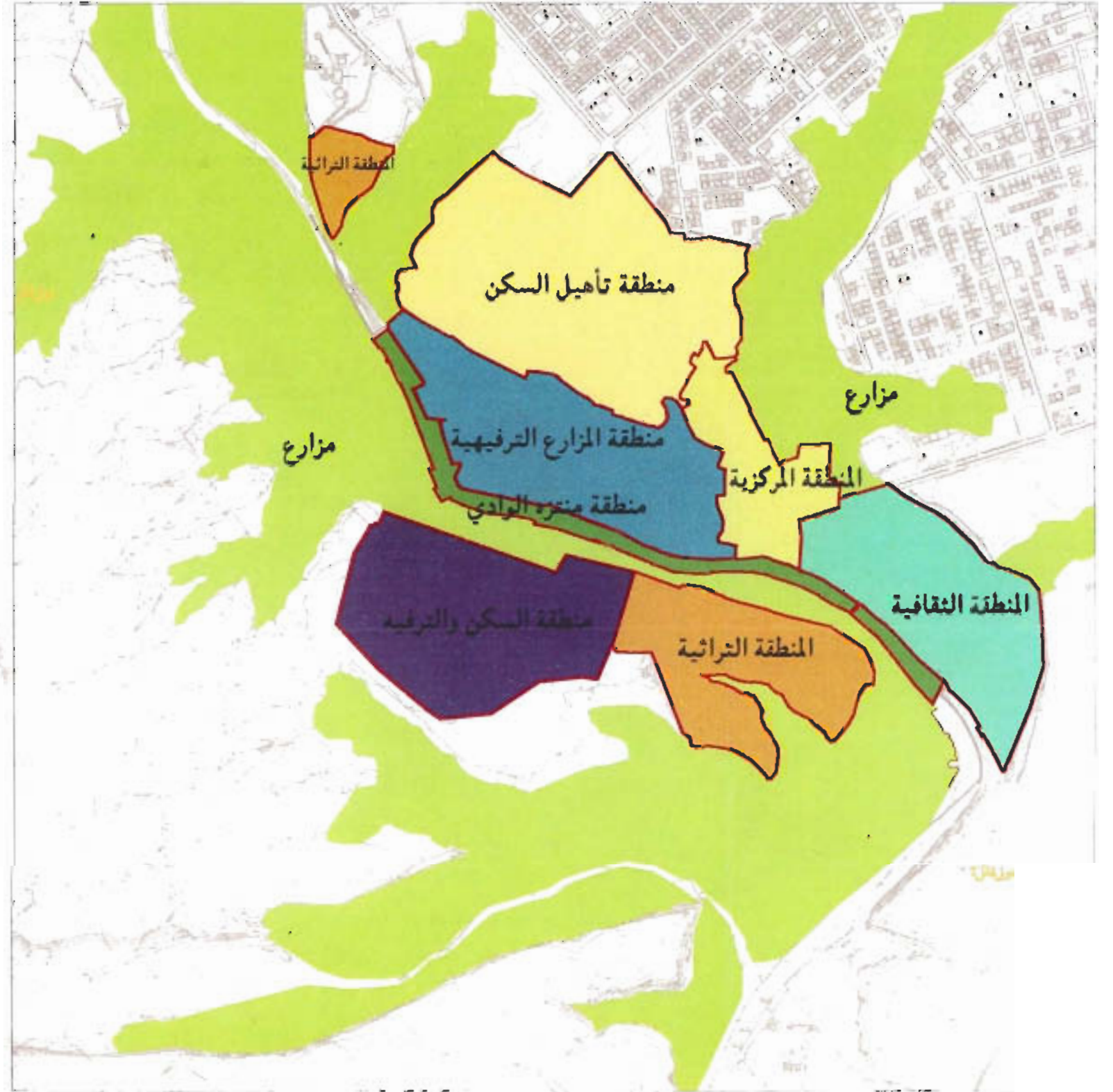
تبدو الدرعية في الوضع الراهن في مستوى أحد أحياء مدينة الرياض، وقد أضعفت هويتها بسبب هذه العلاقة غير المتوازنة. وسوف يسعى برنامج تطوير الدرعية لتصحيح هذه العلاقة بما يجعلها علاقة تكاملية يستفيد منها الطرفان.



## ثانياً : فكرة التطوير :

تعتمد فكرة التطوير على الانطلاق من المزايا التي تتمتع بها الدرعية وعلى أهمية العمل على أبعاد متعددة المستويات. فهناك بعد حضاري يجعل الإنسان هو محور التطوير، وبعد دولي ترقى منه الدرعية لأن تكون في مصاف التراث الإنساني العالمي، وبعد وطني يمثل العمق التاريخي لنشوء الدولة السعودية، وبعد محلي يهتم بتطوير الخدمات والمرافق جعل المدينة مكاناً أفضل للمعيشة.

وقد أظهرت نتائج الدراسة أنه لا يمكن تطوير الدرعية التاريخية والقديمة بمعزل عن تطوير الدرعية الحديثة وفي هذا الصدد يتم التنسيق مع المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية التي تتولى إعداد المخطط الهيكلي لمدينة الدرعية.



مناطق التطوير

## • أسس التطوير:

تعتمد فكرة التطوير للدرعية التاريخية والقديمة على الأسس التالية:

- التطوير الشامل للدرعية التاريخية والقديمة والذي يشمل النواحي التراثية والثقافية والاقتصادية والعمرانية والبيئية والاجتماعية.
- تشجيع الأنشطة القائمة الملائمة لخطة التطوير ودعمها بما يؤكد استمرارها.
- تشجيع مشاركة الأفراد في التطوير بجميع أشكاله.
- وضع الأطر النظامية لمشاركة القطاع الخاص المؤسسي في الأعمال الملائمة له.

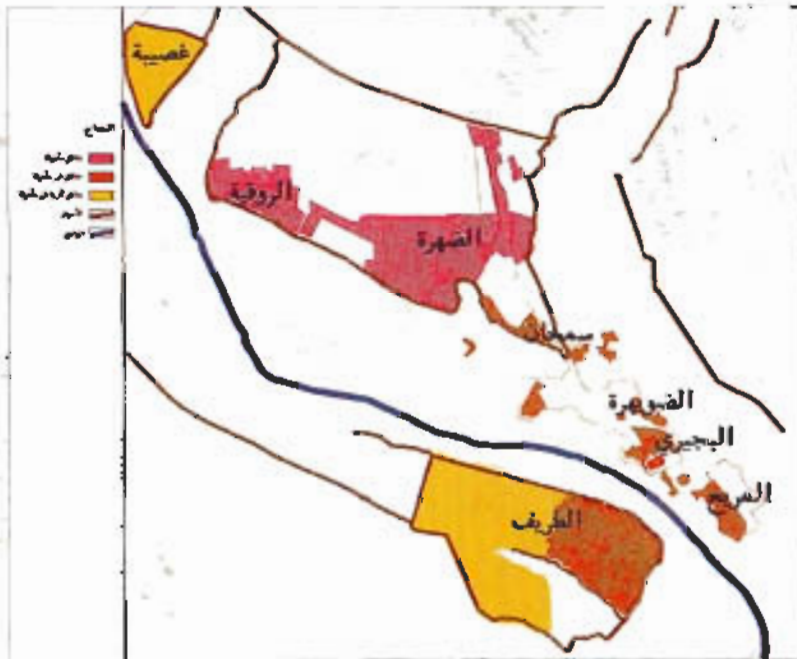
## برنامج التطوير:

بناء على ذلك فقد تم تصنيف (برنامج تطوير الدرعية) إلى مجموعة من البرامج التطويرية:

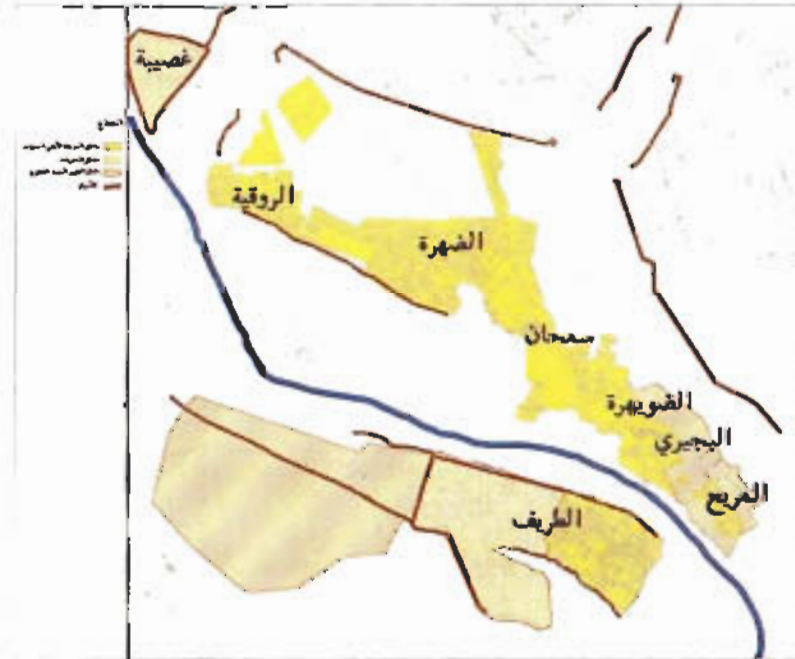
### ١- برنامج التطوير العمراني:

التطوير الشامل من خلال تحسين الاتصال بين الرياض والدرعية والتعريف بالهوية العمرانية المستقلة وخصائصها المميزة لها.

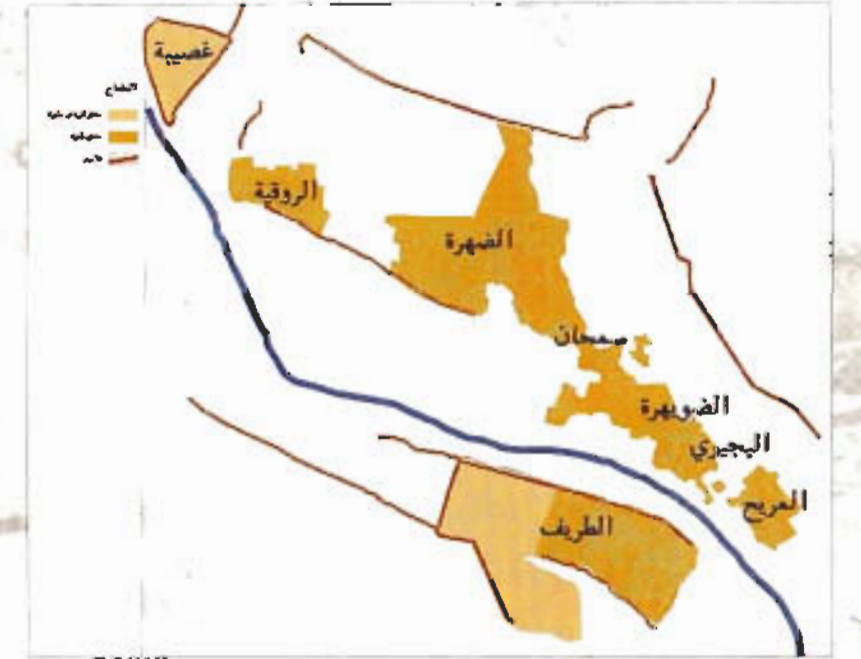
- ربط الدرعية التاريخية القديمة بالمدينة الحديثة في تكوين عمراني متكامل.
- توفير مواقع لأحياء سكنية جديدة.
- رفع مستوى الأحياء القائمة.



الحالة الراهنة للهيكल العمراني



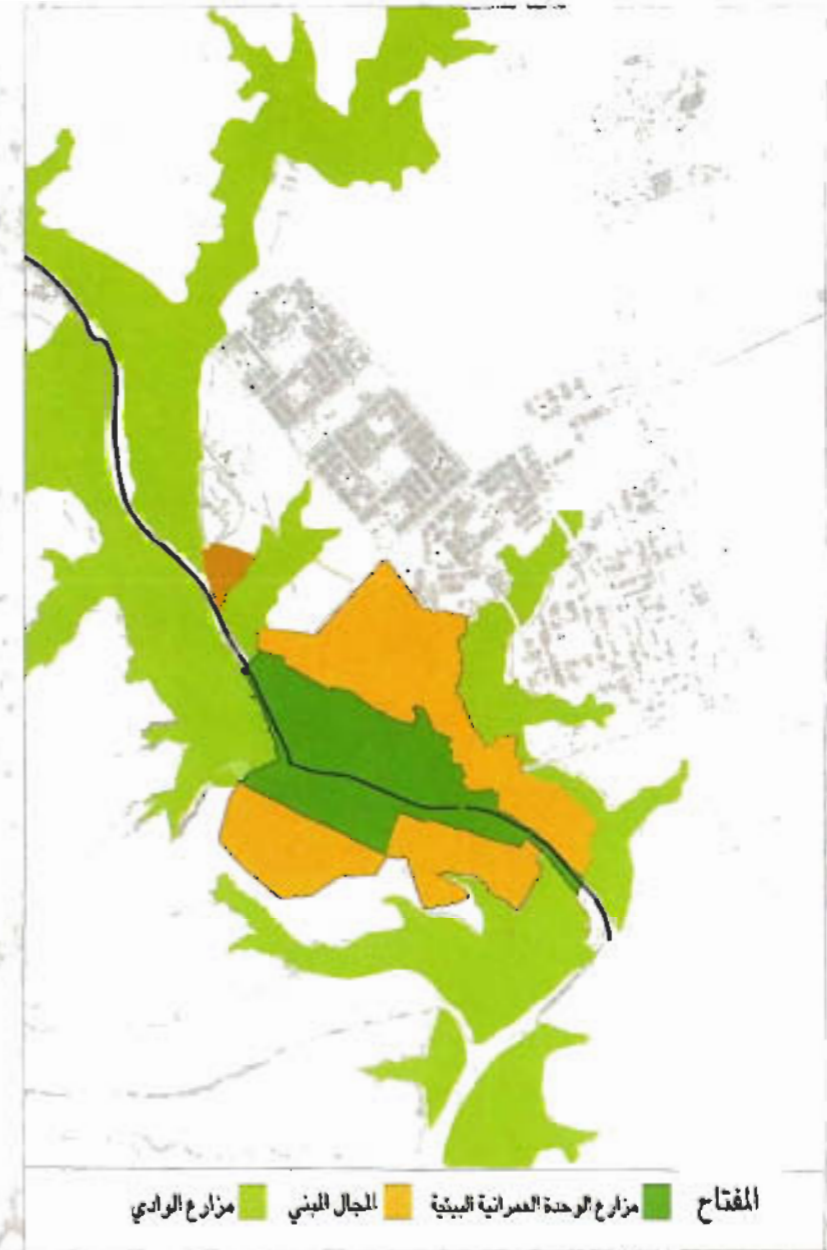
الهيكل العمراني المقترح



مراحل الهيكل العمراني (في السبعينيات الميلادية)

## ٢- برنامج التطوير البيئي:

- الحفاظ على المقومات البيئية الطبيعية والمتمثلة بشكل رئيسي في وادي حنيقة وروافده.
- وضع أطر تنظيمية لضبط الأنشطة العمرانية والاقتصادية والزراعية بما يحافظ على المقومات الطبيعية.



- تشجيع الأنشطة الزراعية الصغيرة والمتوسطة الحجم والتي تشكل نمطاً بيئياً خاصاً بالدرعية.
- التأكد من توازن حجم التطوير العمراني مع بقاء الخصائص البيئية للمنطقة.



### ٣- برنامج التطوير الثقافي والتراثي:

- ترميم المناطق التراثية بما يحافظ على قيمتها التاريخية والأثرية.
- إدماج المناطق التراثية والأثرية في البيئة المحيطة وعدم عزلها، وذلك بواسطة احتضانها لمجموعة من الأنشطة الثقافية والترويحية.
- إيجاد بدائل مناسبة لتأهيل المباني التقليدية للاستخدامات العصرية.
- تكوين مجموعة من المؤسسات العلمية والبحثية التي تشكل رافداً لتنمية جوانب ثقافية وتراثية معينة مثل معهد العمارة الطينية والمجمع الحرفي وغير ذلك.

### ٤- برنامج التطوير الاقتصادي والاجتماعي:

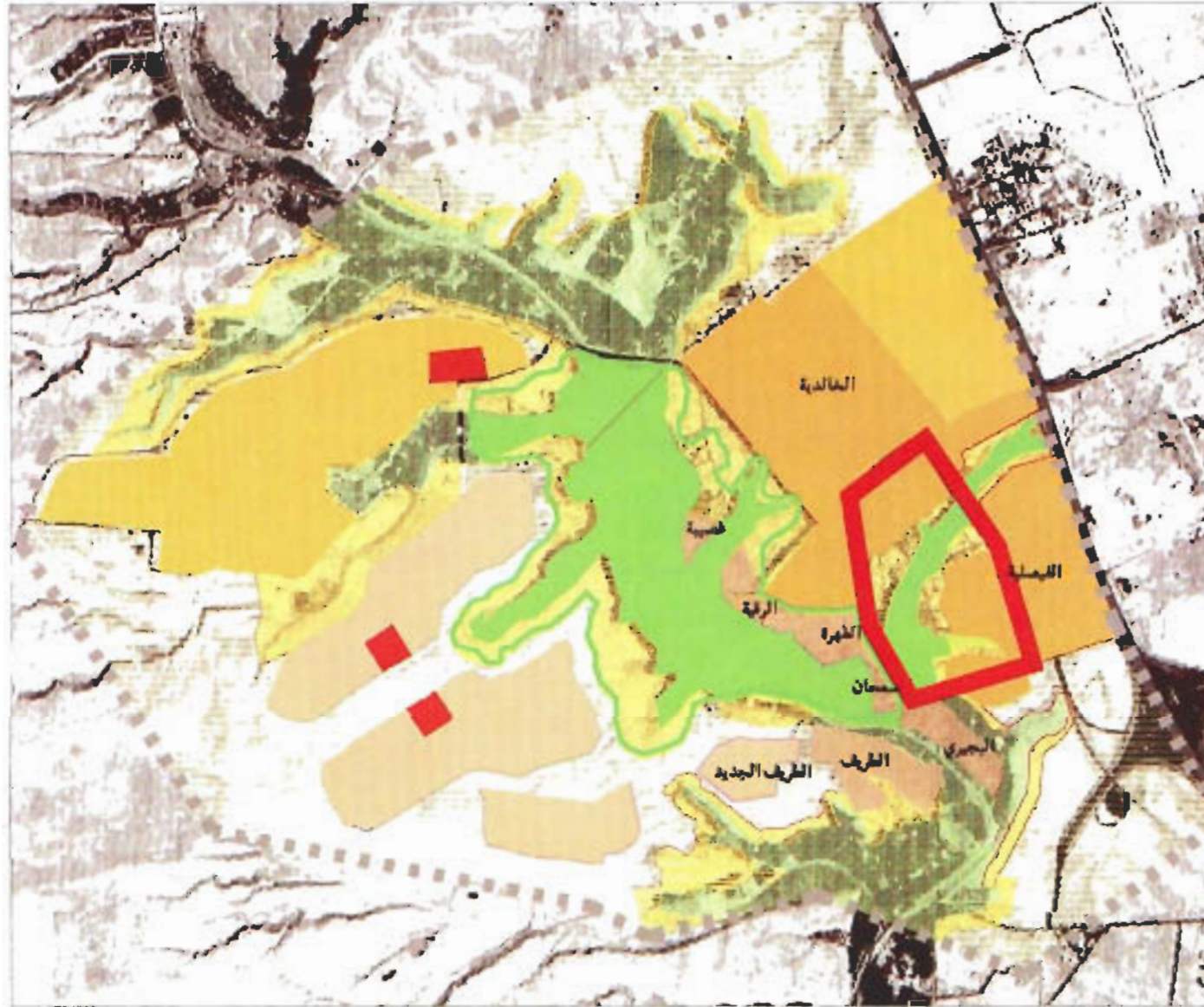
- تقوية القاعدة الاقتصادية الموجودة في الدرعية، القائمة على التوظيف الحكومي وتجارة التجزئة والنشاط الزراعي المحدود.
- العناية بدور الأنشطة الاقتصادية الصغيرة.
- استثمار صناعة السياحة لدعم القاعدة الاقتصادية للمدينة.
- تأكيد تفاعل مجتمع الدرعية في العملية التطويرية.



أحد القصور المقترح تخصيصها ليكون معهداً للحرف

### ٥- برنامج المرافق العامة:

يتم في هذا البرنامج توفير شبكات المرافق العامة والبنى التحتية داخل المنطقة القديمة والتاريخية والتنسيق مع جهات الخدمات لإيصال الخطوط الرئيسية إلى حدود المنطقة التاريخية والقديمة وربطها بها.



حدود النطاق العمراني والبيئي لتطوير الدرعية

## ثالثاً : دور الدولة ودور القطاع الخاص :

أ- دور الدولة:

سوف تقوم الدولة ممثلة في اللجنة التنفيذية العليا لتطوير الدرعية بدور قيادي في برنامج تطوير الدرعية يشمل النواحي التالية:

١- التخطيط والتصميم: حيث ستقوم الحكومة بوضع الخطط اللازمة والتصاميم المناسبة للعملية التطويرية.

٢- إدارة التطوير: حيث سيشارك في عملية التطوير إلى جانب اللجنة التنفيذية العليا للدرعية بعض الجهات الحكومية وكذلك الأفراد ومؤسسات القطاع الخاص مما يستوجب إدارة فاعلة للتطوير.

٣- بناء شبكات المرافق العامة والطرق والساحات والميادين إلى جانب إنشاء وترميم وتأهيل الاستخدامات داخل الدرعية التاريخية والقديمة.

٤- وضع هياكل المؤسسات العلمية والحرفية والثقافية التي يقرها برنامج التطوير.

٥- تهيئة المناخ المناسب لاستثمارات القطاع الخاص في المجالات السياحية والترويحية والخدمية.

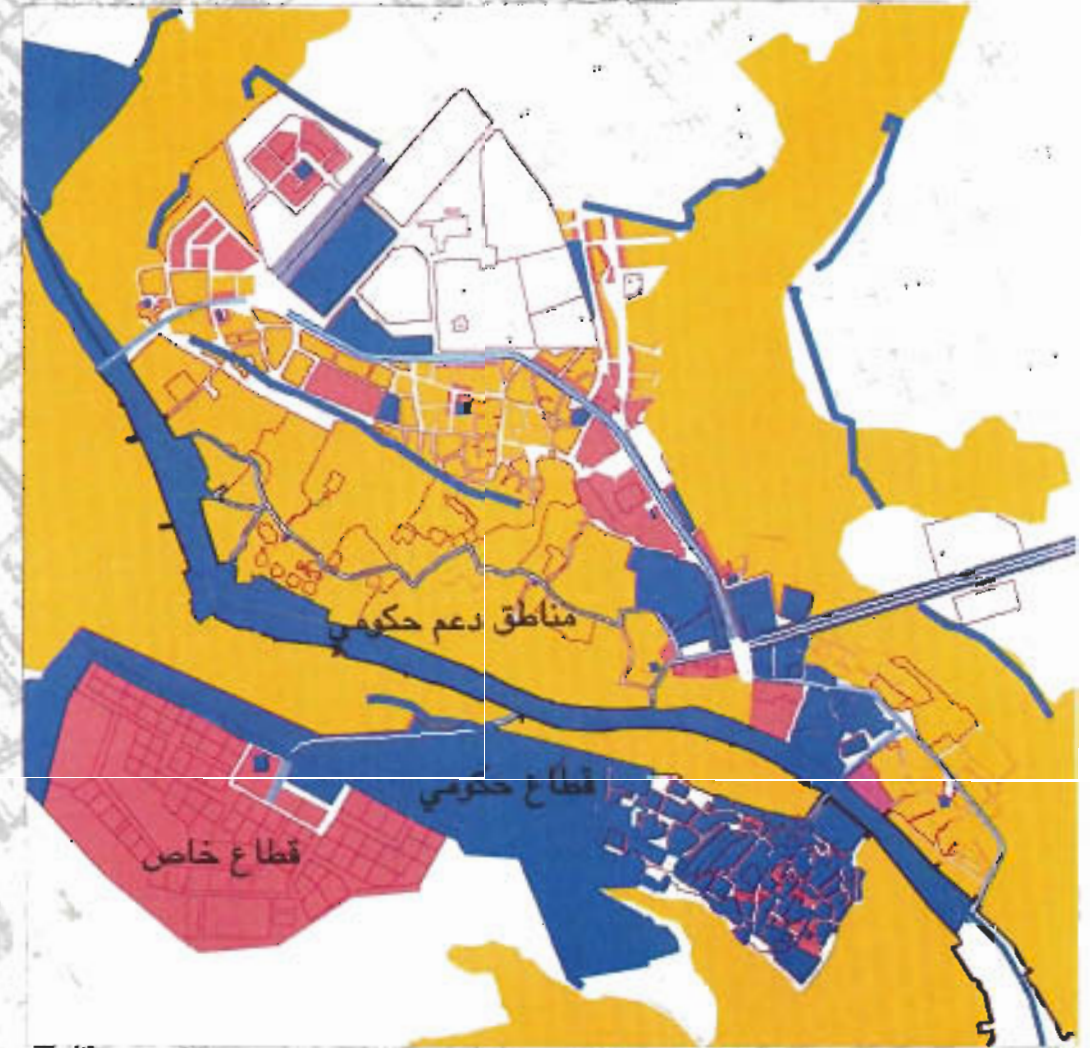






### ب- دور القطاع الخاص:

ينقسم القطاع الخاص إلى: الأفراد والمؤسسات الصغيرة، والمؤسسات الكبرى وتعني بها شركات التطوير الكبرى وشركات تطوير الأراضي وشركات التطوير السياحي وغيرها. وترى خطة التطوير أهمية دعم أنشطة الأفراد للمحافظة على الأنشطة القائمة من الأندثار أو الانحصار في ظل منافسة القطاع الخاص المؤسسي في مجال التطوير السياحي والتشغيل وغيرهما.



مساهمات واستثمارات القطاع الحكومي والخاص



## رابعاً : البرنامج التنفيذي للمرحلة الأولى :

سوف يقوم البرنامج التنفيذي في المرحلة الأولى التي تستغرق خمس سنوات يتم فيها إنشاء شبكات المرافق العامة التي تشمل الطرق والكهرباء والصرف الصحي والمياه والهاتف للدرعية التاريخية والقديمة كما ستم تهيئة ممرات مشاة مناسبة عبر كل المناطق القديمة مع إضاءتها ورصفها بمواد مناسبة بالإضافة للأعمال والمشاريع التالية والتي تم تصنيفها وفق المناطق :

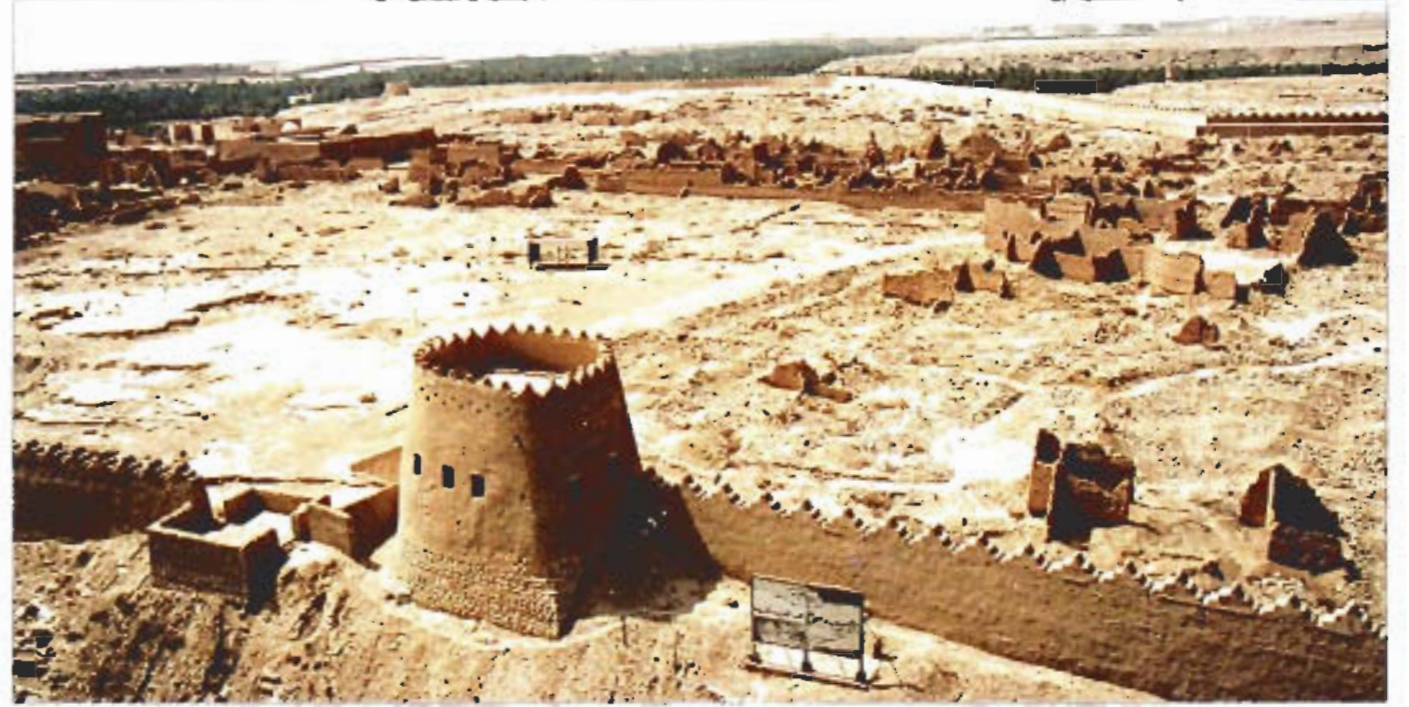


المفتاح	
سكن	اللون البرتقالي
خدمات عامة	اللون الأزرق
مساجد	اللون الأحمر
تجاري	اللون الأصفر
نشاط ثقافي	اللون الأخضر
المزارع	اللون الأخضر الفاتح
متاحف ومعاهد	اللون الأصفر الفاتح
مواقع أثرية	اللون البني
مزارع إنتاجية	اللون الأصفر الداكن
نشاط سياحي	اللون الأزرق الفاتح
ميادين	اللون البني الداكن
منتزه الوادي	اللون الأخضر الداكن
نشاط حرفي	اللون البنفسجي

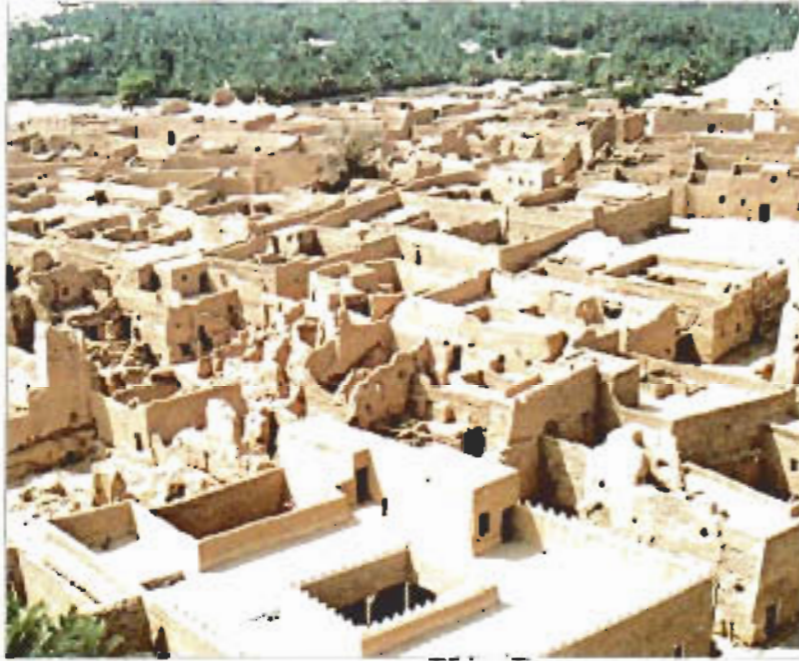
برنامج التطوير : استعمالات المناطق

#### أ- منطقة الطريف:

وهي المنطقة الرئيسية في برنامج التطوير لاحتوائها على أهم المباني حيث سيتم ترميم مجمع قصر سلوى والمساجد الرئيسية وترميم مجموعة من القصور وتهيئتها لاحتضان المتاحف الرئيسية مثل متحف الدرعية والمتحف الحربي. كما سيتم تحويل بعض المباني الصغيرة لاستيعاب محلات تجارية لبيع الهدايا، كما سيتم تدعيم المباني الطينية التي يبلغ عددها ١٨٠ مبنى، حتى يحين الوقت المناسب لترميمها واستخدامها في المراحل التالية من التطوير وسيتم اختيار منطقة مناسبة لعرض الصوت والضوء عن تاريخ الدرعية والدولة السعودية.



ميدان الطريف



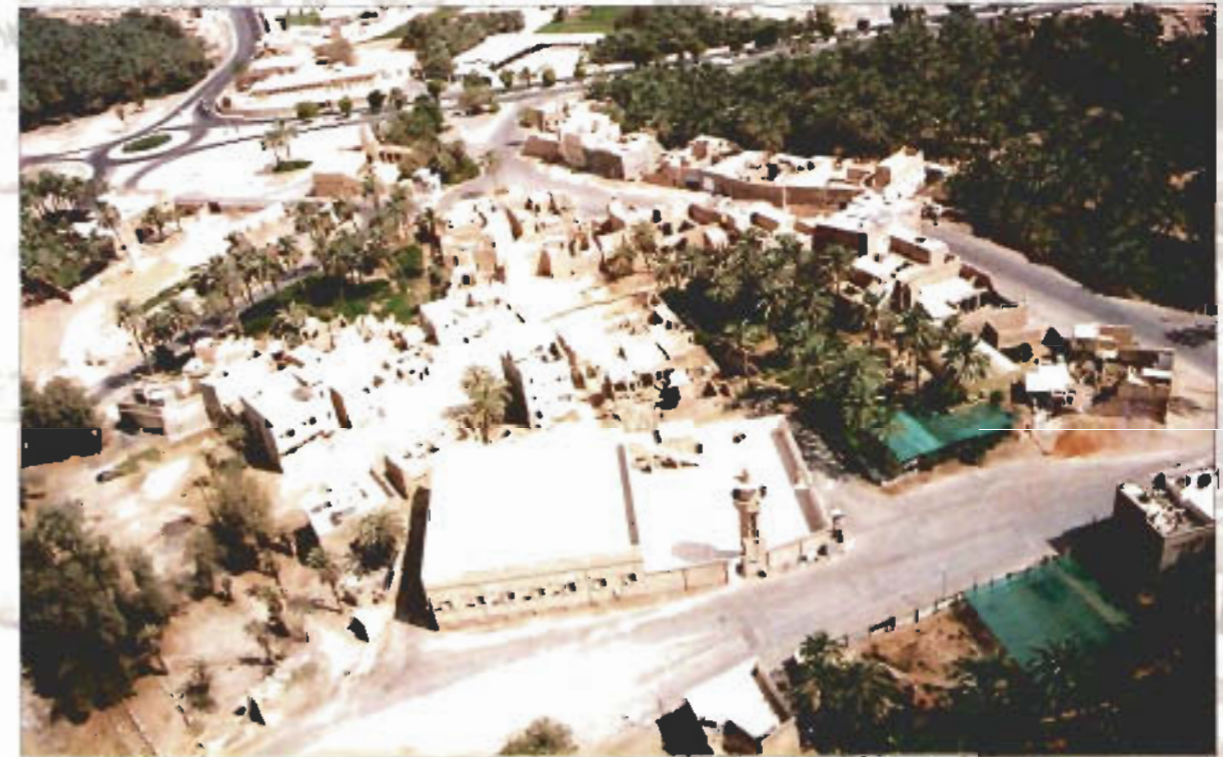
قصر الحكم والمدخل الرئيسي لحي الطريف

### ب- أحياء البجيري والمريخ والظويهرة:

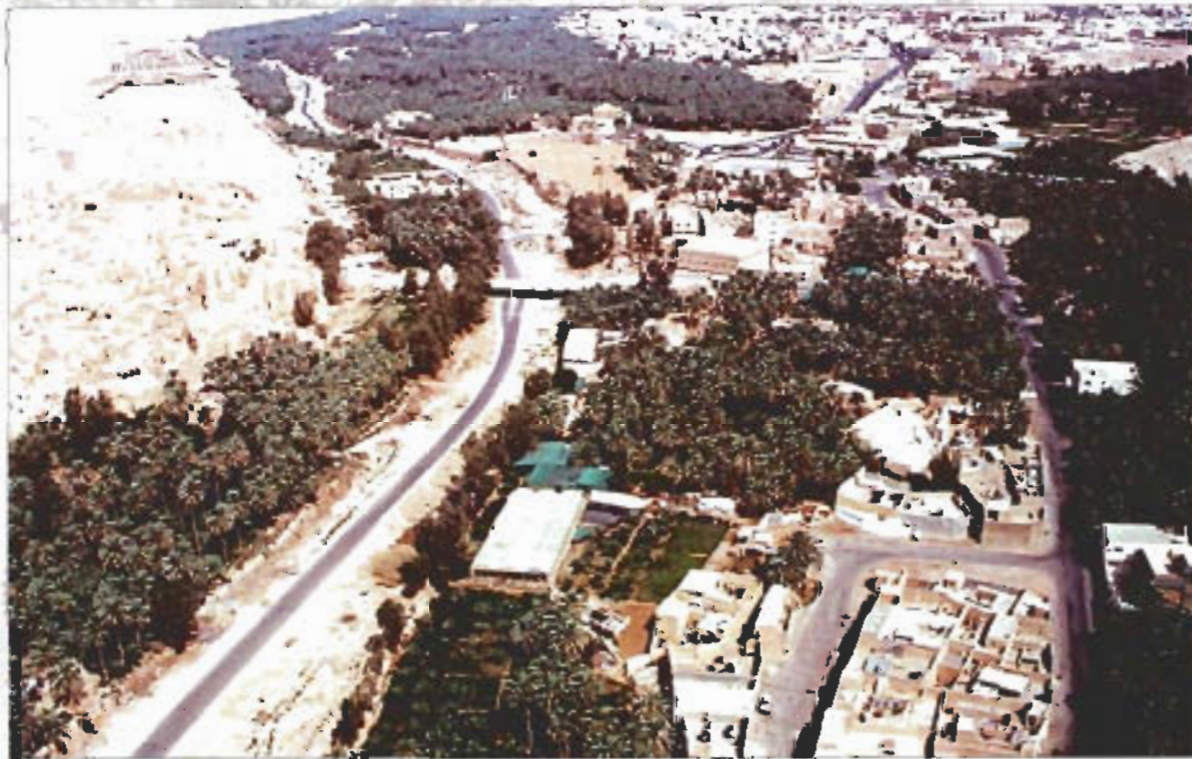
سيتم في هذه المناطق إنشاء مركز الشيخ محمد بن عبد الوهاب الذي يضم: المسجد ومركز الدعوة ودار القرآن والمكتبة وقاعة المحاضرات والمركز الإعلامي وسكن الباحثين، كما سيرمم مسجد الظويهرة ومسجد المريخ، وسيتم ترميم حوالي ٤٠ منزلاً طينياً مع تهيئتها لاستخدامات مناسبة، إلى جانب دعم السكان لتمكينهم من إصلاح وترميم مساكنهم التي يبلغ عددها ٣٠ مسكناً تقريباً في هذه المنطقة.



مسجد الظويهرة بعد هدم البيوت الطينية المحيطة به



مسجد الشيخ محمد بن عبد الوهاب بحي البجيري



حي المريخ وسط المزروع

### ج- منطقة السريحة وسمحان:

سيتم تأكيد كون المنطقة منطقة إدارية وتجارية لاحتوائها على عناصر إدارية مهمة مثل البلدية وأنشطة تجارية حيوية قائمة. وسيضاف إلى ذلك مركز الإرشاد السياحي كما سيتم بناء مسجد السريحة ومجموعة من المباني الطينية، ويتوقع أن يقوم القطاع الخاص بترميم فندق تراثي وإعادة بناء سوق الخضار بالإضافة إلى مجموعة من المطاعم والمحلات التجارية.



ميدان السريحة من الجهة الجنوبية ويظهر حي الفيصلية في أعلي الصورة



منطقة سمحان ويظهر مبنى البلدية في وسط الصورة



منظور لمنطقة السريحة ويظهر الموقع المخصص لإنطلاق عربات الخيول السياحية المقترح

#### د- منطقة الظهر والروقية:

سيتم في هذه المنطقة دعم ملاك المساكن القديمة وتشجيعهم على ترميمها والاستفادة منها في الخدمات السكنية وغيرها. ويتوقع أن توفر هذه المنطقة عدداً جيداً من الوحدات السكنية سواء بترميم المساكن الطينية التي يبلغ عددها حوالي ١٠٠ مسكن بواسطة ملاكها أو بناء مباني حديثة لتلبية الطلب المتوقع على السكن وسيتم أيضاً تحسين وضع المساحة القائمة في المنطقة.



منطقة الظهر والروقية بمحاذاة مزارع السهل

#### هـ- منطقة الطريف الجديد:

تقع هذه المنطقة إلى الشمال الغربي من حي الطريف، وتبلغ مساحتها ٣٣ هكتاراً تقريباً. وسوف يتم تخطيط هذه المنطقة لتكون منطقة سكنية راقية وتضم استخدامات أخرى مناسبة لبرنامج التطوير.



منطقة تطوير الطريف الجديد بمحاذاة الطريف القديم في موقع يطل على مزارع السهل والمدخل الجنوبي للدرعية

#### و- منطقة المزارع:

تقع هذه المنطقة في السهل الموازي لمجرى الوادي في الجهة الشرقية منه وتغطي مساحة قدرها ٢٥ هكتاراً تقريباً. وسوف يتم تحسين الطريق الرئيسي المؤدي إلى المزارع وإنارته إلى جانب تشجيع المزارعين على تهيئة مزارعهم للاستخدام الترويحي من قبل العائلات القادمة إلى الدرعية للنزهة.

#### ز- منطقة الوادي:

وتشمل جزءاً من وادي حنيفة الذي يخترق المنطقة القديمة بطول كيلومترين وسيتم ضمن المرحلة الأولى من برنامج التطوير تنظيف الوادي وتهيئته للتنزه وتحسين حركة السيارات وتخصيص جزء منه لحركة المشاة فقط بطول (٦٠٠) متر وتوفير مواقف سيارات.

#### ج- منطقة غصيبة:

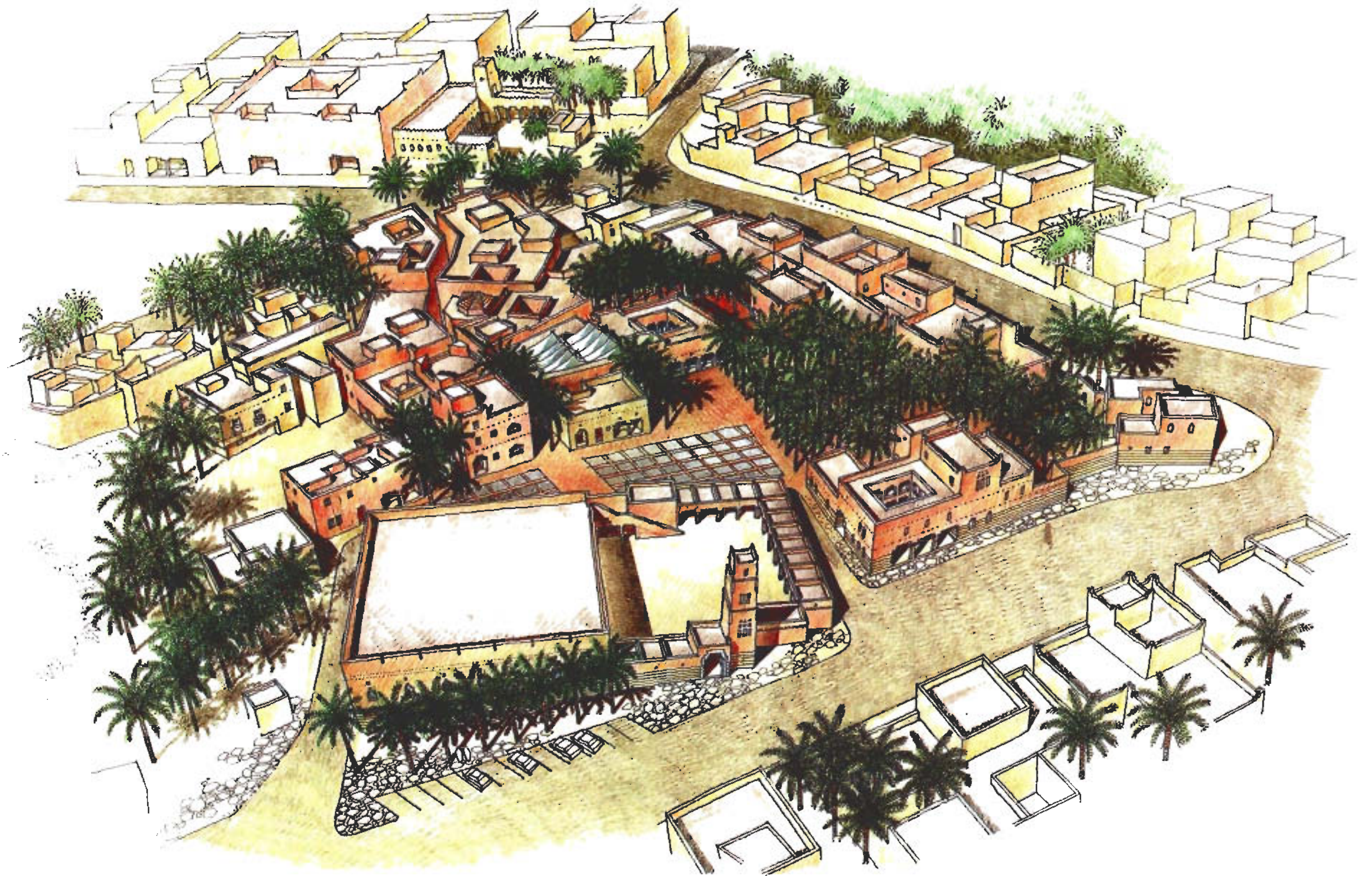
سيتم الحفاظ عليها كمنطقة أثرية تخصص للتنقيبات الأثرية بواسطة المختصين.



نموذج من المزارع الإنتاجية



نموذج للمباني القديمة داخل المزارع







### خامساً: التكاليف

تقدر القيمة الإجمالية للاستثمارات الخاصة والحكومية في المنطقة التاريخية والقديمة بحوالي ٢١٥٠ مليون ريال منها ٦٠٠ مليون ريال تكلفة المرحلتين الأولى والثانية من برنامج تطوير الدرعية الذي تقوم عليه اللجنة التنفيذية العليا لتطوير الدرعية. وقد قدرت تكاليف المرحلة الأولى بـ ٣٥٠ مليون ريال يتم صرفها على مدى خمس سنوات وتشمل هذه المبالغ تكاليف الدراسات والإشراف والتنفيذ والتأثيث والتجهيزات المتحفية.





المَينَة العُليَا  
لتطوير مَدِينَة الرِّيَاض